



# 安徽中建评估

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

# 致 委 托 方 函

合肥市中级人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于合肥市滨湖区玉龙路与中山路交口春晖园 1 幢 2804 住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

测绘报告合同 备案号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
201303007	合肥市永星 房地产开发 有限公司	滨湖区玉龙路与中山 路交口春晖园 1 幢 2804	钢混	28/30	88.84	2015	住宅

(备注：本次评估房产信息由委托方提供的“合肥市房屋面积测绘技术报告(预测)”等资料为准，如有信息变动，最终以合法证载信息为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前当地房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 5 月 24 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**¥16273 元/M<sup>2</sup>**，总价为：**¥1445693 元**，人民币大写：**壹佰肆拾肆万伍仟陆佰玖拾叁元整**（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：

2017 年 5 月 31 日

房屋分层图

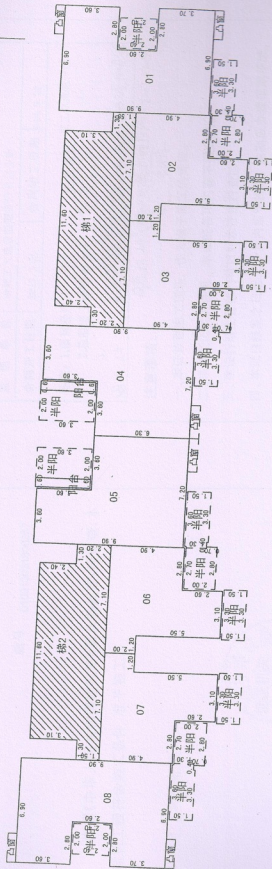
测绘单位(盖章):



编号:测字 142013 0080 号

座落	滨湖区玉龙路与中山路交叉口春晖园1幢		
图号	层数	30	
丘号	所在层	4-8, 10-14, 16-20, 22-28	层叠内面积(m <sup>2</sup> ) 444.34
楼房幢号	比例尺	1:250	层叠堆叠面积(m <sup>2</sup> ) 137.21
	丘内幢号		层叠面积(m <sup>2</sup> ) 581.55
	测绘日期	2013年04月01日	绘图人 刘艳英

北 ↑





1202288

中华人民共和国

## 建筑工程施工许可证

编号 010013031600257

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本  
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



2013年3月18日

建设单位	合肥丰源房地产开发有限公司		
工程名称	翡翠国际, 2#, 7#-11#楼及地下室商业用房		
建设地址	滨湖新区玉露路与中山路交叉口东		
建设规模	81742.6平方米	合同价格	7620 万元
设计单位	安徽寰宇建筑设计院		
施工单位	合肥冠海建筑装饰工程有限公司		
监理单位	合肥工大建设监理咨询有限公司		
合同开工日期	2013.3.29	合同竣工日期	2014.9.20

备注: 1. 项目经理: 王兵  
2. 总监理工程师: 陈至斌  
3. 监理单位: 合肥工大建设监理咨询有限公司

资质证书等级: 施工总承包一级  
 同批 24、7#-11#楼竣工验收合格证, 2013.12.10  
 同意用 2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#楼竣工验收合格证

注意事项:

- 一本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 本证自核发之日起三个月内应予施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处理。

工程检查记录

建筑线界	检查员 姓名
修改意见	
施工期间 检查意见	
竣工验收 检查意见	

备注:

2012030号市长意见, 经2012年1月19日市规委会主任会研究, 同意合肥永居房地产开发有限公司办理曹晖晖11#商住楼工程规划许可证, 建筑功能为商业, 总建筑面积: 291平方米, 地上2层, 占地面积为152平方米; 为开发项目; 具体定位条件如下:

该建筑11-1轴与11-D轴间距为:  $X=35122.99/441/Y=25585.301$ ;  
该建筑11-A轴与11-3轴间距为:  $X=35122.87/441/Y=25585.6501$ ;  
同时满足建筑11-3轴外檐距该项目自用绿地最近距离不小于11米;

建筑±0.00标高的高程: 25.2米;

1. 严格按照报批施工图施工
2. 所有窗口的侧给部门测量放线, 施工前测量放线。
3. 所有执行消防、环保等部门的意见, 竣工后经验收合格方可投入使用;
4. 所有严格按照规划委员会审批通过的建筑单体方案建设(包括建筑立面、材质、色彩、夜景照明等);

该项目留存基础测绘完善土地手续后办理规划建设的上部加层手续

曹晖晖10#楼: 根据合肥市发展和改革委员会发高备[2011]278号文件精神和已审批通过的规划总图(设计条件合格证2011062号、单体方案合格证审2012030号审查意见), 经2012年1月19日市规委会主任会研究, 同意曹晖晖房地产开发有限公司办理曹晖晖10#商住楼工程规划许可证(基础)建筑功能为商业, 总建筑面积: 1165平方米, 地上3层, 占地面积为532平方米; 为开发项目; 具体定位条件如下:

该建筑10-A轴与11-D轴间距为:  $X=35121.64/441/Y=25509.301$ ;  
该建筑10-A轴与11-3轴间距为:  $X=35121.48/441/Y=25481.301$ ;  
同时满足该建筑10-2轴外檐距10#楼9.9轴外檐最近距离不小于11.80米;

建筑±0.00标高的高程: 25.2米;

1. 严格按照报批施工图施工
2. 所有窗口的侧给部门测量放线, 施工前测量放线。
3. 所有执行消防、环保等部门的意见, 竣工后经验收合格方可投入使用;
4. 所有严格按照规划委员会审批通过的建筑单体方案建设(包括建筑立面、材质、色彩、夜景照明等);

该项目留存基础测绘完善土地手续后办理规划建设的上部加层手续



日期: 2013年2月27日

根据香洲区11#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区11#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区2#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区2#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区7#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区7#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区9#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区9#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区9#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区9#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区10#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区10#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。

根据香洲区11#楼建设工程规划许可证审批意见，该项目已取得准土地证，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区11#楼项目规划建筑上部加层手续，领取全证，平面定位，建筑功能及面积均不变。

请据此变更规划建筑许可2013078号许可证相关内容。



已审批通过的规划总图（设计条件合规划 2011062 号，单体方案书编号 2012030 号审查意见），经 2012 年 11 月 19 日市规委主任办公会审定，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区 9# 楼建设工程规划许可证事宜，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区 11# 楼建设工程规划许可证事宜，总建筑面积为 532 平方米，为开发项目；具体定位条件如下：

该楼栋 9-A 轴与 9-B 轴定位坐标为：X=3512164.973/Y=25446.501；  
该楼栋 9-B 轴与 9-2 轴定位坐标为：X=3512148.773/Y=25437.301；  
同时满足该楼栋 9-B 轴外墙面到 8 轴楼 B-2 轴外墙面距离不小于 11.8 米。

- 1、严格执行消防技术规范施工。
- 2、所有资质须经消防部门测量验收，施工过程接受各方可投入使用。
- 3、严格执行消防验收、环保等部门的意见，竣工后接受各方可投入使用。
- 4、所有工程须经规划委员会审查通过的规划单体方案书建设（包括建筑立面、材质、色彩、夜景照明等）。

该栋项目开发基础证待完善土地手续后办理规划验收的上部加层手续

香洲区 10#楼 根据合都开发项目改革委员会发改备 2011278 号文件精神及已审批通过的规划总图（设计条件书编号 2011062 号、单体方案书编号 2012030 号审查意见），经 2012 年 11 月 19 日市规委主任办公会审定，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区 10# 楼建设工程规划许可证事宜，总建筑面积为 449 平方米，为开发项目；具体定位条件如下：

该楼栋 10-A 轴与 10-K 轴定位坐标为：X=3512238.741/Y=25596.501；  
该楼栋 10-A 轴与 10-I 轴定位坐标为：X=3512202.341/Y=25585.301；  
同时满足该楼栋 10-3 轴外墙面到项目东面相邻地块界距离不小于 11 米。

- 1、严格执行消防技术规范施工。
- 2、所有资质须经消防部门测量验收，施工过程接受各方可投入使用。
- 3、严格执行消防验收、环保等部门的意见，竣工后接受各方可投入使用。
- 4、所有工程须经规划委员会审查通过的规划单体方案书建设（包括建筑立面、材质、色彩、夜景照明等）。

该栋项目开发基础证待完善土地手续后办理规划验收的上部加层手续

香洲区 11#楼 根据合都开发项目改革委员会发改备 2011278 号文件精神及已审批通过的规划总图（设计条件书编号 2011062 号、单体方案书编号 2012030 号审查意见），经 2012 年 11 月 19 日市规委主任办公会审定，同意合肥永星房地产开发有限公司办理香洲区 11# 楼建设工程规划许可证事宜，总建筑面积为 532 平方米，为开发项目；具体定位条件如下：

该楼栋 9-A 轴与 9-B 轴定位坐标为：X=3512164.973/Y=25446.501；  
该楼栋 9-B 轴与 9-2 轴定位坐标为：X=3512148.773/Y=25437.301；  
同时满足该楼栋 9-B 轴外墙面到 8 轴楼 B-2 轴外墙面距离不小于 11.8 米。

- 1、严格执行消防技术规范施工。
- 2、所有资质须经消防部门测量验收，施工过程接受各方可投入使用。
- 3、严格执行消防验收、环保等部门的意见，竣工后接受各方可投入使用。
- 4、所有工程须经规划委员会审查通过的规划单体方案书建设（包括建筑立面、材质、色彩、夜景照明等）。

该栋项目开发基础证待完善土地手续后办理规划验收的上部加层手续



工程检查记录

检查项目	检查人员	检查日期	检查结论
建筑线界	张章		
检查意见	张章		
施工期间	张章		
检查意见	张章		
竣工验收	张章		
检查意见	张章		

备注:

依据建设单位申请, 经核对该楼未预售, 同意合肥永星房地产开发有限公司对普晖园 1#楼(基础)作如下变更:  
原许可证“总建筑面积: 16548.1 平方米, 地上 31 层 16548.1 平方米(其中地上部分包括住宅 15447.1 平方米住宅中含一半阳台面积 1425 平方米、商业 1079 平方米、物业用房 22 平方米); 总建筑面积: 16940.3 平方米(其中地上部分包括住宅 15834.1 平方米住宅中含一半阳台面积 1397 平方米、商业 1067 平方米、物业用房 22 平方米)变更为: 总建筑面积: 16940.3 平方米(其中地上部分包括住宅 15834.1 平方米住宅中含一半阳台面积 1397 平方米、商业 1067 平方米、物业用房 22 平方米) 详见变更说明及变更资料, 原建设工程规划许可证中其它内容不变。

依据建设单位申请, 经核对该楼未预售, 同意合肥永星房地产开发有限公司对普晖园 2#楼(基础)作如下变更:  
原许可证“总建筑面积: 15714.5 平方米, 地上 28 层 15714.5 平方米(其中地上部分包括住宅 14272.5 平方米住宅中含一半阳台面积 1277 平方米、商业 1392 平方米、公建 50 平方米)变更为: 总建筑面积: 16156 平方米, 地上 28 层 16156 平方米(其中地上部分包括住宅 14706 平方米住宅中含一半阳台面积 1277 平方米、商业 1400 平方米、公建 50 平方米) 详见变更说明及变更资料, 原建设工程规划许可证中其它内容不变。



平方米(其中地上部分包括住宅 14272.5 平方米住宅中含一半阳台面积 1277 平方米、商业 1392 平方米、公建 50 平方米), 均为钢结构, 占地面积为 886.4 平方米, 为开发项目, 具体定位条件如下:

该建筑 2-1 轴与 2-A 轴交点坐标为: X=35112177.973/Y=25438.390;  
该建筑 2-G 轴与 2-33 轴交点坐标为: X=35121190.573/Y=25494.990;  
同时满足该建筑 2-G 轴外帮距 4#楼 4-B 轴外帮距离不小于 47.77 米;

1. 建筑土 0.00 标高的高程: 25.2 米;
  1. 请严格按照所报施工图施工
  2. 请有资质的测绘部门测量放线, 施工前报验表报。
  3. 请严格执行消防、环保等部门的意见, 竣工后应验收合格方可投入使用。
  4. 请严格按照规划委员会审批通过的进户单体方案孔位(包括立面、材质、色彩、夜景照明等);
  5. 该建筑的土 0.00 高程、建筑层高、总建筑面积应严格执行日照分析报告中的数据执行。
  6. 公厕竣工后应验收合格后方可移交物业管理。
- 该项目暂发基础证, 待完善土地手续后办理规划建设的上部加层手续

普晖园 7#楼 根据合肥市发展和改革委员会公告 2011276 号文件精神和已审批通过的规划总图(设计条件合规证 2011062 号、单体方案合规证 2012030 号审查意见), 经 2012 年 1 月 19 日市规划委员会审议通过, 同意合肥永星房地产开发有限公司普晖园 7#楼建设工程规划许可证(变更), 建筑面积为 955.4 平方米, 为开发项目; 具体定位条件如下:

该建筑 7-2 轴与 7-E 轴交点坐标为: X=3512164.973/Y=25541.301;  
该建筑 7-A 轴与 7-15 轴交点坐标为: X=3512148.773/Y=25593.301;  
同时满足该建筑 7-A 轴外帮距该项目用地界址线不小于 13 米;

1. 建筑土 0.00 标高的高程: 25.2 米;
  1. 请严格按照所报施工图施工, 施工前报验表报。
  2. 请有资质的测绘部门测量放线, 施工前报验表报。
  3. 请严格执行消防、环保等部门的意见, 竣工后应验收合格方可投入使用。
  4. 请严格按照规划委员会审批通过的进户单体方案孔位(包括立面、材质、色彩、夜景照明等);
- 该项目暂发基础证, 待完善土地手续后办理规划建设的上部加层手续

普晖园 9#楼 根据合肥市发展和改革委员会公告 2011276 号文件精神和

合肥市规划局  
2013 年 3 月 29 日

# 建设工程规划许可证副本



台城建规许2013078号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，  
经审定，本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

特发此证

本证不得作为办理产权登记等手续的依据。建设工程竣工后，凭副本及有关批准文件报请规划验收合格后再，换发建设工程规划许可证。



发证机关 日期

# 建设工程规划许可证附件

批准文号：台城建规许2013078号

建设单位	台加水星房地产开发有限公司
建设项目名称	新晖园1#楼、2#楼、7#楼、9#楼、10#楼、11#楼、8#楼（基础）
建设地点	根据台城市发展和改革委员会发改委[2011]278号文件精神及已审批通过的规划总图（设计条件书卷附件 2011062 号、单体方案台规备 2012030 号审查意见），经 2012 年 1 月 12 日市规委会主任会研究，同意台加水星房地产开发有限公司办理新晖园（群楼）建设工程规划许可证（基础），建设功能为住宅、商业，总建筑面积：16548.1 平方米，地上 31 层，16548.1 平方米（其中地上部分包括住宅 15447.1 平方米住宅中含一光阳台面积 1425 平方米，商业 1079 平方米，物业管理 22 平方米），剪力墙结构，占地面积为 704 平方米，为开发项目。
具体定位条件如下：	
该建筑 1-1 轴与 1-C 轴交点坐标为：X=3512190.573(Y=25540.701)；	
该建筑 1-A 轴与 1-33 轴交点坐标为：X=3512177.973(Y=65897.301)；	
同时满足该建筑 1-33 轴外缘距项目东用地界最近处不小于 1.1 米；	
建筑±0.00 标高的高度：25.7 米	
1、前广场按照《城市道路工程施工规范》	
2、前广场顶部的全部铺装面层及相应工程管线敷设应符合技术规范的要求；	
3、前广场执行消防、环保等部门的意见，竣工后应经联合各方认可投入使用；	
4、前广场按照其他更多更完善的建筑单体方案报批（包括建筑立面、树阵、色彩、夜景照明等）；	
5、该建筑距±0.00 高程、建筑层高、总建筑高度应严格执行日照分析评价中的数据执行，该建筑二、三层 C3-C6、C5-C6 窗洞内应 2 户均不符合日照标准；	
销售时需明确告知业主	
该项目自核发基础许可证之日起 3 个月内应完成加层手续。	





合地国用(2013)第066号

土地使用权人 合肥永星房地产开发有限公司

座落 玉龙路与中山路交口东南

图号 12.00-25.00-25.66

宗地号 B70203

用途(用途) 住宅

取得价格

终止日期 2081年9月4日

使用权类型 出让(拍卖)

使用面积 22753.19 M<sup>2</sup>

其中 独用面积 22753.19 M<sup>2</sup>

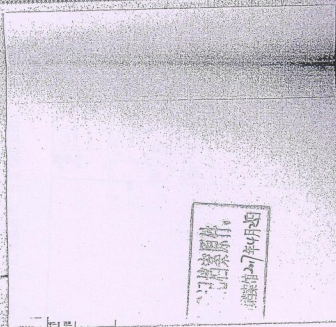
分摊面积 M<sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

已办商品房预售许可  
2013.11.12 10:10  
合地国用(2013)第066号



2013年11月12日



登记机关



No.

宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: B70203

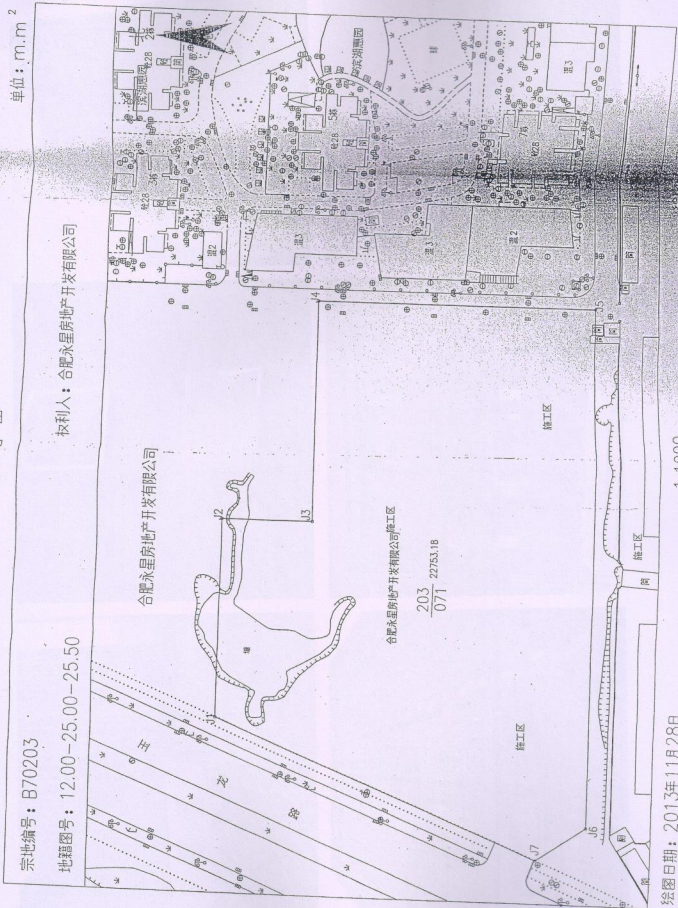
地籍图号: 12.00-25.00-25.50

权利人: 合肥永星房产开发有限公司

合肥永星房产开发有限公司

合肥永星房产开发有限公司工程区

$\frac{20.3}{071} 22753.18$



1:1000

绘图日期: 2013年11月28日

审核日期: 2013年11月29日

宗地编号: B70203